

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 31. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. August 2025)

zum Thema:

**Habersaathstraße 40 - 48**

und **Antwort** vom 20. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23510  
vom 31. Juli 2025  
über Habersaathstraße 40 - 48

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie stellt sich der aktuelle Stand der zweckentfremdungsrechtlichen Amtsverfahren in der Habersaathstraße 40-48 dar? Liegt aktuell eine zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung vor und bis wann ist diese befristet? Wenn eine Abrissgenehmigung vorliegt: Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirksamt, wann der Eigentümer mit Abbrucharbeiten beginnen will?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt eine gültige Abrissgenehmigung bis zum 31.12.2025 vor. Wann der Eigentümer mit dem Abriss beginnt ist dem Bezirk Mitte nicht bekannt.“

Frage 2:

Der Eigentümer hat bereits mehrere Male eine Abrissgenehmigung erhalten, ohne diese umzusetzen. Wie lange wird das Bezirksamt diese Abrissgenehmigungen immer wieder ausstellen?

Antwort zu 2:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es handelt sich hierbei aktuell um die zweite Abrissgenehmigung. Im Sinne der Fragestellung ist anzumerken, dass, sollte es zu einem Folgeantrag kommen, sämtliche Umstände zu berücksichtigen und zu prüfen sind. Jede\*r Antragsteller\*in hat einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Prüfung des gestellten Antrags; unter Umständen kann sich dieser Anspruch auch nach der Rechtsprechung auf Null reduzieren, so dass ggf. eine erneute Abrissgenehmigung zu erteilen ist. Dies hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab und muss in jedem Fall konkret geprüft und entschieden werden.“

Frage 3:

Wie viele Wohneinheiten sind geplant? Welche Mietpreishöhe wurde vereinbart und inwiefern entspricht dies den Anforderungen aus dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, nach dem Ersatzwohnraum für einen durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt leistbar sein muss?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„105 Wohnungen sollen errichtet werden. Die durchschnittliche Miethöhe wird 15,20 € pro m<sup>2</sup> betragen. Diese Höhe wurde vom Bereich Zweckentfremdung als angemessen anerkannt und entspricht den Vorgaben der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg vom 23.05.2023 (Az. OVG 5 B 29.19) sowie den aktuellen Vorgaben der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung.“

Frage 4:

Welche Miethöhe müssen Eigentümer nach § 3 Absatz 4 ZwVbVO für Ersatzwohnraum nachweisen? Wie wird das rechtlich verbindlich vereinbart? Wie stellt der Senat eine berlinweit einheitliche Praxis sicher?

Antwort zu 4:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Nachweise können in Form von Mietverträgen erbracht werden. Die Miethöhe ist mit einer persönlichen Dienstbarkeit in den Grundbüchern zu dem Objekt abgesichert.“

Frage 5:

Welche Schritte haben Senat und Bezirk unternommen, um die Habersaathstraße 40-48 anzukaufen?

Antwort zu 5:

Der Berliner Senat hat die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) hinsichtlich eines möglichen Erwerbs der Immobilie Habersaathstraße 40–48 im Bezirk Mitte gebeten, die wirtschaftliche Darstellbarkeit eines Ankaufs zu prüfen, mit dem Ziel, die Liegenschaft durch Kommunalisierung in den Einflussbereich des Landes Berlin zu überführen.

Die GESOBAU AG hat in diesem Zusammenhang ihr Interesse an einem Erwerb der Liegenschaft bekundet. Auf die Interessensbekundung gab es auskunftsgemäß, auch auf Nachfragen der GESOBAU AG, seitens der Erbengemeinschaft keine Reaktion. Die GESOBAU AG ist weiterhin

an einen Ankauf der Liegenschaft interessiert und hofft auf weiterführende Gespräche mit der Erbengemeinschaft.

Grundsätzlich setzt eine seriöse Ankaufsprüfung durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft voraus, dass belastbare wirtschaftliche Verkaufsgrundlagendaten vorliegen – idealerweise in Form eines Exposés oder eines Schreibens der Eigentümer, in dem Verkaufsabsichten konkretisiert werden. Darüber hinaus ist ein angemessener und wirtschaftlich vertretbarer Kaufpreis unabdingbar. Nur wenn dieser als realistisch eingeschätzt werden kann, prüfen die LWU angebotene Objekte und treten in Verhandlungen ein.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt Mitte verfügt über keine eigenen Mittel für einen Erwerb. Gleichwohl wurden Gespräche mit potenziellen Erwerbern geführt und Möglichkeiten geprüft, wie der Gebäudekomplex einer gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt werden könnte. Der Bezirk unterstützt grundsätzlich Bestrebungen, Instrumente zur Sicherung von Wohnraum anzuwenden, sofern hierfür rechtliche und finanzielle Voraussetzungen gegeben sind.

Allerdings setzt der Erwerb einer Immobilie neben dem Kaufpreis ebenso voraus, dass die Eigentümerin ihr Gebäude auch veräußern will. Einen entsprechenden Willen hat die Eigentümerin gegenüber dem Bezirksamt in Gesprächen bisher abgelehnt.“

Frage 6:

Wie viele ehemals wohnungslose Menschen leben aktuell nach Kenntnis des Senats in der Habersaathstraße 40-48? Was unternimmt der Senat, damit diese Menschen dauerhaft ein eigenes und sicheres Zuhause haben?

Antwort zu 6:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse zu den Bewohnenden der Habersaathstraße 40 – 48 vor, da die Zuständigkeit für eine bedarfsgerechte Versorgung beim Bezirksamt Mitte liegt. Der Senat geht davon aus, dass bei Nachfragen nach Hilfe und entsprechenden Hilfsangeboten immer die Besonderheit des Einzelfalls im Bezirksamt Mitte Berücksichtigung findet.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt liegen keine belastbaren Zahlen dazu vor, wie viele ehemals wohnungslose Menschen derzeit in der Habersaathstraße 40–48 untergebracht sind.

Es stehen in Mitte ausreichend Unterbringungsplätze für wohnungslose Menschen zur Verfügung.“

Berlin, den 20.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen